

# Vuokralla asuvien nuorten asumismenot Suomessa 1990–2002

## Alueellinen vertailu

ARI NISKA – HENRIK LÖNNQVIST

### Johdanto

Nykyisin asumismenot vaihtelevat Suomessa alueittain merkittävästi. Vuosien 1990–1996 osalta Antti Siikanen, Markku Säylä ja Markku Tahvanainen (1999) ovat todenneet, että työttömyys ja tulotason lasku sekä vuokratason nousu laman jälkeen kasvattivat erityisesti pääkaupunkiseudulla asuvien vuokralaisten asumismenoja. Vastikään Teemu Lyytikäinen ja Henrik Lönnqvist ovat osoittaneet pääkaupunki- ja vuokramarkkinavetoisen asumismenojen kasvun jatkuneen myös laman jälkeen. Asumismenojen jälkeinen tulotaso laski vuosina 1990–2002 eniten, 10 prosenttia, pääkaupunkiseudulla vuokralla asuvilla kotitalouksilla (Lönnqvist & Lyytikäinen 2005, 27). Nuorten osalta asumismenojen alueellisia muutoksia ei ole aiemmin selvitetty.

Kysymystä nuorten asumismenojen alueellisista eroista voidaan pitää kuitenkin monella tapaa kiinnostavana. Ensinnäkin, jos asumismenojen alueelliset erot ovat kasvaneet, on luultavaa, että ilmiö korostuu nuorilla. Noin 70 prosenttia kotitalouksista, joiden pääasiallinen ansaitsija on alle 30-vuotias, asuu vuokralla, ja pääkaupunkiseudulla osuus on vieläkin suurempi. Nuoret ovat myös asuntomarkkinoiden aktiivisin ikäryhmä. He itsenäistyvät, pariutuvat ja eroavat, hankkivat lapsia, aloittavat uusia työsuhteita ja siten myös vaihtavat asuntoa useammin kuin muut (Niska 1996). Nuorten vuokrasuhteista suurin osa on tästä syystä suhteellisen uusia ja vuokrat sen takia keskimääräistä korkeampia, ts. lähempänä ajankohdan markkinavuokria.

Toisaalta kysymys nuorten asumismenojen alueellisista eroista liittyy asumismenorasituksen eri-

arvoisuuteen sekä työvoiman saatavuuteen ja on asuntopoliittisesti haastava. Työvoimapolitiittisesti on järkevää huolehtia nuoren, sekä pitkälle että vähemmän koulutetun, työvoiman saatavuudesta siellä, missä työvoiman tarve on suuri. Tämä edellyttää usein mm. kohtuuhintaista ja riittävän laadukasta asuntotarjontaa. Asumismenorasituksen alueelliset erot asettavat puolestaan oman lisähaasteen asuntopoliitikalle. Tulisiko asumismenojen alueellisia eroja pyrkiä tasaamaan ja mihin asumisen taloudellista rasittavuutta kuvaavaan mittariin tämä politiikka tulisi perustaa? Asumismenojen korkea tulo-osuus kun ei vielä sinänsä kerro kotitalouden taloudellisesta asemasta kaikkea, esimerkiksi suuremmat tulot voivat kompensoida korkeita asumisen tulo-osuuksia. Oma roolinsa tässä vertailussa on myös asumisen taloudellisilla tukijärjestelmillä.

Tässä artikkelissa selvitetään vuokralla asuvien nuorten asumismenojen muutoksia eri alueilla vuosina 1990–2002<sup>1</sup>. Aineistona käytetään Tilastokeskuksen keräämää tulonjakoaineistoa. Se sisältää tulojen lisäksi tietoja mm. ammatista, työmarkkina-asemasta ja asunnosta. Tarkastelu tapahtuu kotitaloustasolla ja nuorista puhuttaessa tarkoitetaan siis kotitaloutta, jonka pääasiallinen ansaitsija on alle 31-vuotias. Tarkastelussa nuoret on edelleen jaettu alle 25-vuotiaisiin ja 25–30-vuotiaisiin. Alueellinen vertailu perustuu tilastolliseen kuntaryhmitukseen (Kunnat ...,

<sup>1</sup>Kaikki tässä artikkelissa esiintyvät Tilastokeskuksen tulonjakoaineistoon liittyvät laskelmat on tehty Valtion taloudellisessa tutkimuskeskuksessa. Kiitämme Teemu Lyytikäistä laskelmien teosta.

2004), jonka neliportainen luokitus on supistettu kolmeen: pääkaupunkiseutu, kaupunkimaiset kunnat (kaupunkimaiset taajamat) ja pienet kunnat (taajaan asutut kunnat ja maaseutumaiset kunnat). Vuokra-asuntojen tarkempi luokittelu on ollut käytettävissä vuodesta 1993 alkaen. Vuosittain kerätyn tulonjakoaineiston avulla saadaan ensi kertaa konkreettisia lukuja nuorten asumismenojen viimeaikaisista muutoksista eri alueilla. Miten nuorten asumismenot ja asumismenojen alueelliset erot ovat reilun kymmenen viime vuoden aikana muuttuneet? Ja toisaalta myös, miten alle ja yli 30-vuotiaiden asumismenojen välinen suhde on eri alueilla muuttunut?

Vaikka tulonjakoaineiston alkuperäinen otoskoko onkin noin 10 000 kotitaloutta ja tutkimuksessa mukana olleiden nuorten lukumäärän vaihteluväli oli vuosittain 1 100–1 800, tulosten keskihajonta ja siten myös estimaattien luottamusväli kasvoivat otoksen pienuuden takia joissain kohden suureksi. Näin kävi esimerkiksi kovan rahan vuokra-asunnoissa asuvien nuorten osuuksia vertailtaessa. Asumismenojen eli varsinaisen kiinnostuksen kohteen tarkastelussa tämä ongelma ei ollut merkittävä. Havaintojen vähäisyydestä johtuen muutoksia kuvaavat käyrät kuitenkin ”sahaavat” joskus huomattavastikin pilkottussa aineistossa eri havaintovuosien välillä. Tämän takia on parempi seurata yleisiä muutostrendejä kuin yksittäisiä vuosikeskiarvoja.

Jaksolla 1990–2002 tapahtui monia vuokra-asuntojen kysyntään ja tarjontaan vaikuttaneita muutoksia. Kysyntätekijöistä talouden lama 1990-luvun alkupuolella ja siihen liittynyt suurtyöttömyys olivat merkittävimmät. Nuorten työttömyys nousi Suomessa nopeasti EU-maiden kakkoseksi, heti Espanjan jälkeen. Laman pahimmassa vaiheessa alle 25-vuotiaita oli työttömänä lähes satatuhatta, heidän työttömyysasteensa oli 34 prosenttia ja osuus työttömistä yli 20 prosenttia. Huippuvuosista heidän määränsä putosi kuitenkin vuosituhannen vaihteeseen mennessä alle puoleen ja osuus työttömistä noin 10 prosenttiin (Työttömät ..., 2005).

Pääkaupunkiseudulla nuorten osuus työttömistä oli koko tarkastelujakson matalampi ja muilla suurilla kaupunkiseuduilla (Jyväskylä, Tampere, Turku ja Oulu) korkeampi kuin koko Suomessa. Pääkaupunkiseudun nuorten työttömyys myös laski ripeämmin kuin muualla maassa mutta kääntyi vuoden 2000 jälkeen lievästi nousuun, kun se muualla laski tai pysytteli ennallaan.

Nuorten työllisyysilanteen paranemisen rinnalla ovat 1990-luvun puolivälistä lähtien yleistyneet nuorten työsuhteiden muuttuminen osa- ja/ tai määräaikaisiksi sekä opiskelun pidentyminen (Nätti 1999; Järvinen & Vanttaja 2005).

Tarjontatekijöistä merkittävimmät muutokset liittyvät vuokrasääntelyn purkuun<sup>2</sup>. Vuokrasääntelyn purkaminen lisäsi yksityisten vuokra-asuntojen tarjontaa<sup>3</sup> mutta käänsi myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat selvään nousuun, jota on jatkunut aivan viime vuosiin saakka. Sen jälkeen kun vuokrista on voinut sopia vapaammin ilman valtioneuvoston asettamia taso- ja korostusyleisohjeita, vuokrat ovat nousseet nopeimmin kovan kysynnän alueilla<sup>4</sup>. Markkinamekanismin voimistuva vaikutus näkyy siten oletettavasti asumismenojen kasvuna erityisesti pääkaupunkiseudun nuorilla.

Tutkimme siis, ovatko nuorten vuokralaisten asumismenojen alueelliset erot kasvaneet samalla, kun asumismenojen alueelliset erot ovat koko väestöllä pääkaupunkivetoisesti kasvaneet mutta nuorisotyöttömyys on pääkaupunkivetoisesti laskenut. Ensiksi tarkastelemme nuorten vuokrala asumisen yleisyyttä erityyppisissä vuokra-asunnoissa. Sen jälkeen kuvaamme nuorten vuokratason ja asumismenojen muutoksia eri alueilla sekä suhteessa yli 30-vuotiaiden maksamiin vuokriin. Asumismenoihin on tässä artikkelissa sisällytetty vain vuokramenot, koska muita samankaltaisia toistuvia menoeriä ei ollut saatavilla tutkitavan ajanjakson alkuvuosilta. Asumistuet on vähennetty sekä tulo- että menopuolelta. Tarkastelemme näin ollen vuokrala asuvien nettoasumismenoja ja niiden osuutta asumistukea edeltävistä tuloista. Asumismenoja koskevan tarkastelun jälkeen vertaamme nuorten käytettävissä olevien tulojen kehitystä eri alueilla. Lopuksi tarkastelem-

<sup>2</sup>Helmikuussa 1992 tuli voimaan uusi huoneenvuokralaki, joka koski uusia vuokrasopimuksia. Toukokuussa 1995 sääntelyn purkaminen ulotettiin myös vanhoihin vuokrasopimuksiin.

<sup>3</sup>Mielipiteet vuokrasääntelyn purkamisen vaikutuksista kovan rahan vuokra-asuntojen määrään jakautuvat voimakasta ja maltillista kasvua edustaviin. Jälkimmäinen kiinnittää huomiota mm. tilastoinnissa samoihin aikoihin tapahtuneisiin muutoksiin, jotka kohuttomasti lisäsivät kovan rahan vuokra-asuntojen määrää.

<sup>4</sup>Vuosina 1995–2003 kovan rahan yksiöiden vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 65 prosenttia ja arvavuokrayksiöiden 36 prosenttia. Muualla Suomessa vuokrat nousivat vastaavasti 42 ja 33 prosenttia.

me lyhyesti nuorten asumisväljyyden muutoksia alueittain. Tulokset ovat pääosin vertailukelpoisia tuoreen tulonjakoaineistoon perustuvan, vuokralaisten asumismenojen alueellisia eroja mittaavan tutkimuksen (Lönngqvist & Lyytikäinen 2005) kanssa.

## Tulokset

### Vuokralla asuminen

Vuokralla asuminen yleistyi pääkaupunkiseudulla ja kaupunkimaisissa kunnissa sekä alle 25-vuotiaiden että 25–30-vuotiaiden ryhmässä. Vuonna 1990 pääkaupunkiseudulla asuvista kotitalouksista, joiden päähenkilö on alle 25-vuotias, reilut 80 prosenttia asui vuokralla. Vuoteen 2002 mennessä osuus oli noussut jo reiluun 90 prosenttiin. Pääkaupunkiseudulla ja kaupunkimaisissa kunnissa vertailuväestön eli yli 30-vuotiaiden vuokralla asuminen kasvoi ensin ja kääntyi sen jälkeen laskuun ja laski vuoteen 2002 mennessä lähelle 1990-luvun alun tasoa. (Kuvio 1.)

Nuorten vuokralla asuminen kasvoi aluksi myös pienissä kunnissa, mutta kääntyi 1990-luvun puolivälin jälkeen laskuun. Näillä alueilla alle 25-vuotiaiden ryhmässä nuorten vuokralla asuminen vaikuttaa lähteneen vuoden 2000 jälkeen uudelleen nousuun.

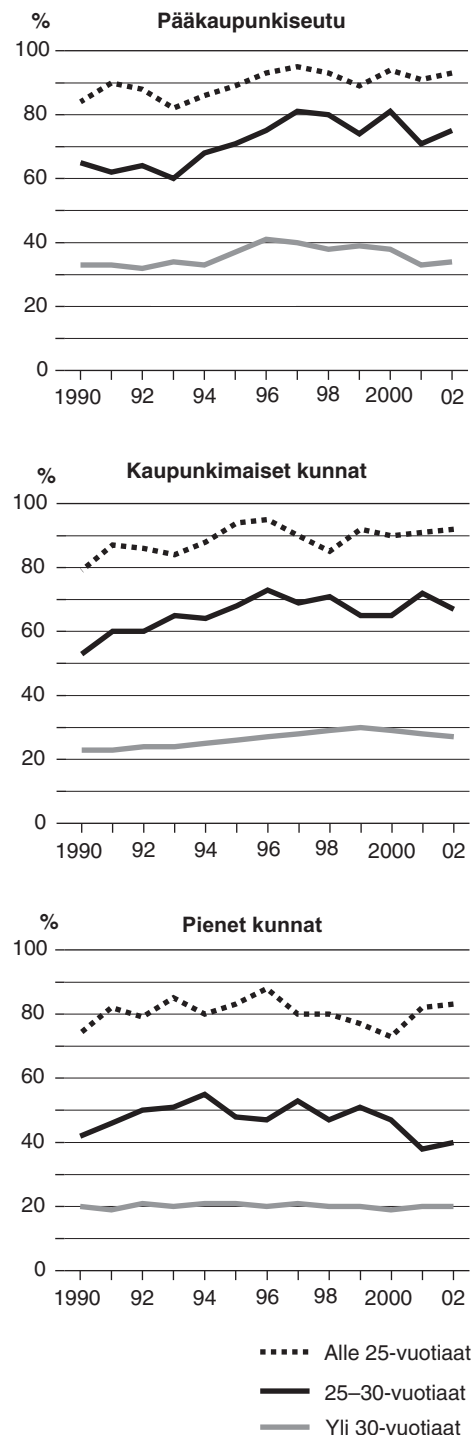
Nuorten vuokralla asuminen yleistyi siis jaksolla 1990–2002 kaupungeissa ja erityisesti alle 25-vuotiailla eli niillä, joille vuokralla asuminen on entuudestaankin ollut selvästi yleisin asumismuoto. Asunnon omistaminen puolestaan yleistyi hieman pienten kuntien 25–30-vuotiailla.

### Kovan rahan vuokra-asuminen

Seuraavaksi on mielenkiintoista tietää, minkä tyyppisissä asunnoissa nuorten vuokra-asuminen yleistyi. Vuokrasääntelyn purku lisäsi ainakin jossain määrin yksityisten vuokra-asuntojen tarjontaa, mikä on todennäköisesti lisännyt myös kovan rahan vuokra-asunnoissa asuvien nuorten osuutta.

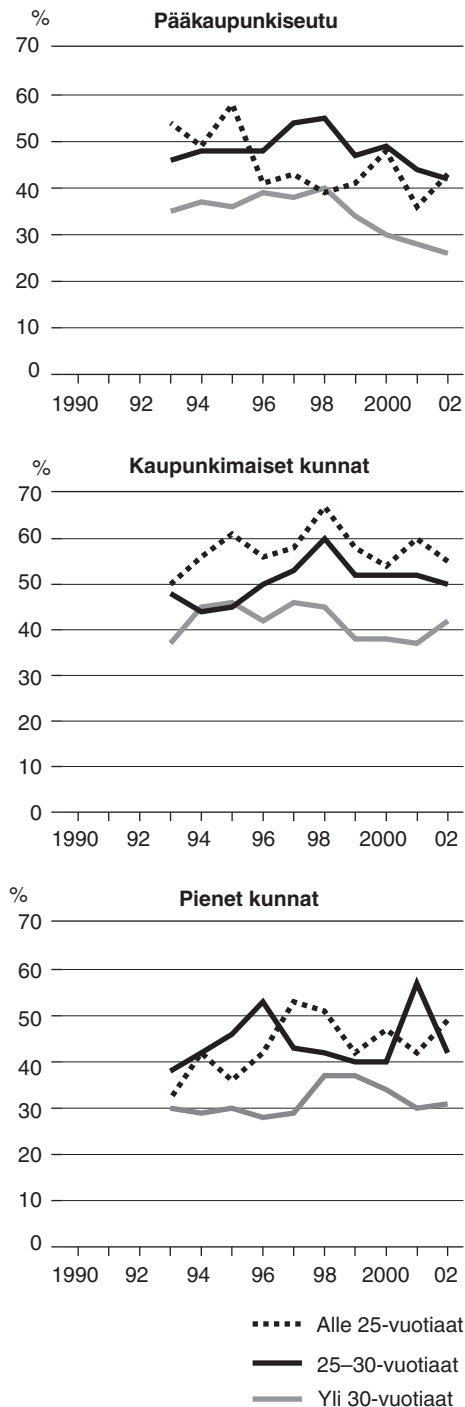
Kuviosta 2 nähdään, että nuorten kovan rahan vuokra-asunnoissa asuminen yleistyi kaupunkimaisissa kunnissa ja pienissä kunnissa. Sen sijaan pääkaupunkiseudulla kovan rahan vuokra-asunnoissa asuvien nuorten osuus laski noin 50 prosentista noin 40 prosenttiin. Osuus kyllä nousi pääkaupunkiseudullakin, mutta vain yli 25-vuotiailla ja vain vuosina 1997–1998, jonka jälkeen

Kuvio 1. Vuokralaisten osuus ikäryhmittäin pääkaupunkiseudulla, kaupunkimaisissa ja pienissä kunnissa 1990–2002, %



Huom.: Alueet ovat toisensa poissulkevia.

Kuvio 2. Kovan rahan vuokramarkkinoilla asuvien osuus nuorilla ja aikuisilla pääkaupunkiseudulla, kaupunkimaisissa ja pienissä kunnissa 1993–2002, %



se lähti laskuun. Pääkaupunkiseudun kovan rahan vuokra-asunnoissa asuvien alle 25-vuotiaiden osuus sen sijaan laski jo vuonna 1996 suhteellisen korkealta, noin 55 prosentin tasolta noin 40 prosentin tasolle. Tässä kohtaa on tosin muistettava, että vaikka trendit ovat luotettavia, niin osuuksien arvot saattavat poiketa perusjoukossa suurestikin, koska luottamusvälit ovat kovan rahan ja muita vuokra-asuntoja tarkasteltaessa suurimmillaan.

Kuvioiden 1 ja 2 perusteella voidaan päätellä, että pääkaupunkiseudun nuorilla kovan rahan vuokra-asuminen vaihtui todennäköisesti<sup>5</sup> muunlaiseen vuokra-asumiseen ja omistusasumiseen. Pääkaupunkiseudun poikkeavaa kehitystä selittänevät markkinavuokrien muuta maata jyrkempi nousu sekä asuntolainojen korkotason lasku ja asuntolainan saatavuuden helpottuminen.

### Vuokrien alueelliset erot

Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet pitkään nopeammin kuin muualla Suomessa<sup>6</sup>. Vuokratasojen alueellista erkaantumista on tapahtunut erityisesti kovan rahan yksiöiden vuokrissa. Tilastojen mukaan kovan rahan yksiöiden keskineliövuokra oli vuonna 1995 pääkaupunkiseudulla kaksi euroa kalliimpi kuin muualla Suomessa, vuonna 2003 vastaava ero oli jo viisi euroa (Vihavainen & Kuparinen 2005).

Myös nuorilla vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla nopeammin kuin muualla Suomessa. Tarkastelujaksolla 1990–2002 nuorten keski-vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla noin 100 prosenttia ja kaupunkimaisissa kunnissa ja pienissä kunnissa noin 60 prosenttia. Jakson lopussa nuorten maksama keskimääräinen neliövuokra pääkaupunkiseudulla oli 10 euroa, eli vajaat kolme euroa korkeampi kuin kaupunkimaisissa kunnissa ja viisi euroa korkeampi kuin pienissä kunnissa. Jakson alussa vastaava ero oli noin yksi ja kaksi euroa. (Kuvio 3.)

### Nuorten ja aikuisten vuokrat

Kun verrataan nuorten ja yli 30-vuotiaiden vuokrien nousua, huomataan, että vuokrat nousivat nuorilla nopeammin kuin yli 30-vuotiailla.

<sup>5</sup>Hallintamuotojen väliset virtaamatiedot puuttuvat.

<sup>6</sup>Pääkaupunkiseudun muuta Suomea nopeampi vuokrien nousu pysähtyi ensimmäistä kertaa pitkältä aikaa vuoden 2005 ensimmäisellä neljänneksellä (Vuokratilasto ..., 2005).

la. Keskimääräisten neliövuokrien ero nuorten ja yli kolmekymppisten välillä oli pääkaupunkiseudulla 1990-luvun alussa puoli euroa mutta kasvoi vuosikymmenen loppuun mennessä puoleentoista euroon. Siten vuokratasojen alueellisen erilaistumisen lisäksi myös ero nuorten ja aikuisten maksamien vuokrien välillä kasvoi. Nuorten maksamien neliövuokrien ero yli 30-vuotiaiden maksamiin vuokriin kasvoi koko maassa mutta selvimmin pääkaupunkiseudulla.

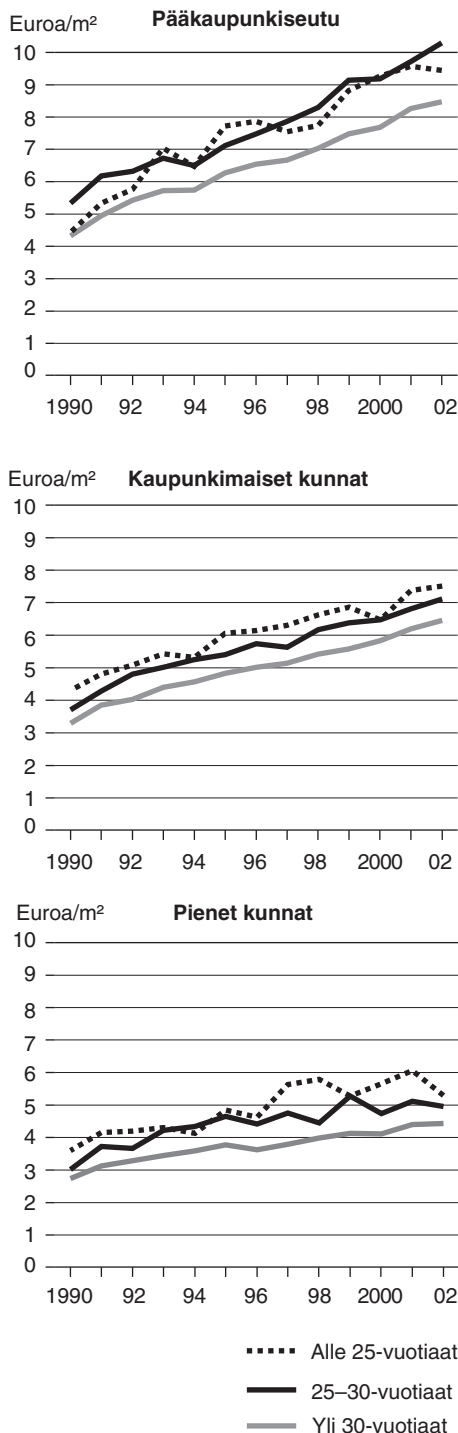
Nuorten asemaa vuokramarkkinoilla heikentää se, että suurin osa nuorten vuokrasuhteista on uusia, ts. sellaisia, joihin kohonneet markkinahinnat vaikuttavat ensimmäiseksi (vrt. Vihavainen & Kuparinen 2005). Nuorten maksamat korkeat neliövuokrat saattavat myös kertoa siitä, että he valitsevat mielellään kalliimpia, lähellä keskustaa sijaitsevia asuntoja. Neliövuokrat ovat myös korkeammat nuorten suosimissa pienissä asunnoissa kuin suurissa asunnoissa.

### **Vuokralla asuvien nuorten ja yli 30-vuotiaiden asumismenot eri alueilla**

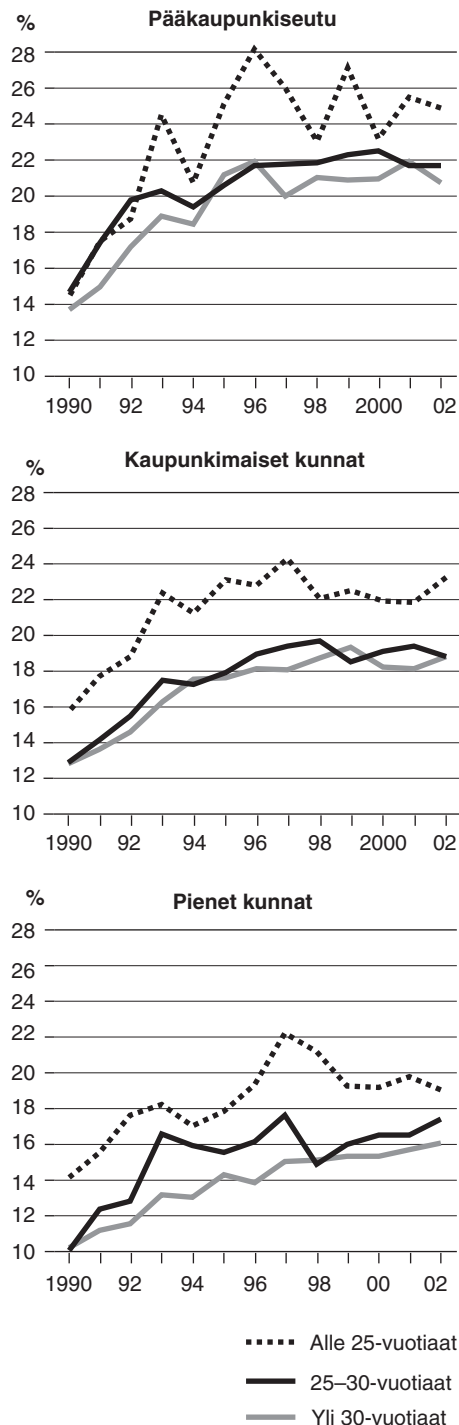
Vuokrien alueelliset erot ovat kasvaneet, samoin erot nuorten ja yli 30-vuotiaiden maksamien vuokrien välillä, mutta muuttuuko tilanne sen jälkeen, kun vuokrat suhteutetaan tuloihin? Tässä esitettävässä tarkastelussa asumismenoilla tarkoitetaan niin sanottujen nettovuokrien tulo-osuutta, jossa asumistuet on vähennetty sekä vuokramenoista että kotitalouden tuloista. Nettovuokrien osuus käytettävissä olevista tuloista kasvoi kaikilla vuokralla asuvilla kotitalouksilla. Suurin nousu tapahtui pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiailla. Nettovuokran tulo-osuus kasvoi heillä 1990-luvun alun 14,5 prosentista noin 25 prosentin tasolle vuosituhaten vaihteen jälkeen. (Kuvio 4.)

Vuokrien tulo-osuudet kasvoivat 1990-luvun alussa selvästi kaikilla alueilla ja kaikissa ikäryhmissä. Pääkaupunkiseudulla vuokrien tulo-osuudet kasvoivat hieman jyrkempään ja pidempään kuin muilla alueilla. Pääkaupunkiseudun ja kaupunkimaisten kuntien erona suhteessa muihin kuntiin oli se, että alle 25-vuotiaiden nettovuokrien tulo-osuudet kasvoivat suhteellisesti ottaen enemmän. Pääkaupunkiseutu poikkesi muista alueista myös siten, että kaikkien ikäryhmien nettovuokrien tulo-osuudet olivat 1990-luvun alussa likimain samat. Tämä asumismenorasituksen tase-arvoinen piirre ikäryhmien väliltä hävisi 90-luvun puolivälissä, kun alle ja yli 25-vuotiaiden net-

Kuvio 3. Neliövuokra ikäryhmittäin pääkaupunkiseudulla, kaupunkimaaisissa ja pienissä kunnissa 1990–2002, euroa/m<sup>2</sup>



Kuvio 4. Nettovuokran osuus käytettävissä olevista tuloista ikäryhmittäin pääkaupunkiseudulla, kaupunkimaisissa ja pienissä kunnissa vuosina 1990–2002, %



tovuokrien tulo-osuuksien ero vakiintui noin 3–4 prosentin tasolle eli samaan kuin muualla maassa. 1990-luvun puolivälin jälkeen näyttää vakiintuneen järjestys, jossa nettovuokrien tulo-osuus on suurin pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiailla, kakkosena tulevat kaupunkimaisten kuntien alle 25-vuotiaat ja kolmantena pääkaupunkiseudun 25–30-vuotiaat. Ikäryhmien sisällä nettovuokrien tulo-osuuden taso oli pääkaupunkiseudulla asuvilla kaikissa ikäryhmissä muuta maata korkeampi koko tarkastelujakson ajan.

#### Nettovuokramenojen jälkeen käytettävissä olevat tulot

Nettovuokrien tulo-osuudet eivät sinänsä kerro kotitalouksien kulutusmahdollisuuksista, niiden kehityksestä ajan kuluessa tai alueellisista eroista. Tämän vuoksi tarkastelemme seuraavaksi kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia nettovuokramenojen jälkeisiä reaalituloja käyttäen. Tarkastelussa on otettu huomioon kulutuksessa esiintyvät niin sanotut mittakaavaedut. Tämä on tehty siten, että käytettävissä olevat tulot on laskettu kulutusyksikköä kohden. Laskemissa käytetään niin sanottuja OECD-skaaloja. Ensimmäinen aikuinen saa painokertoimen 1, toinen 0,7 ja lapselle painokertoimeksi annetaan 0,5. Esimerkiksi kahden aikuisen ja kahden lapsen muodostama kotitalous vastaa 2,7:ää kulutusyksikköä.<sup>7</sup>

Nettoasumismenojen jälkeen käytettävissä olevat tulot kulutusyksikköä kohden laskivat 1990-luvun alun lamassa erityisen voimakkaasti pääkaupunkiseudulla ja kaupunkimaisissa kunnissa sekä pienten kuntien alle 25-vuotiailla. Alimmillaan heillä oli asumismenojen jälkeen käytettävissä rahaa noin 6 000 euroa vuodessa kulutusyksikköä kohden. Lasku jatkui pääkaupunkiseudulla pidempään kuin esimerkiksi kaupunkimaisten kuntien ryhmässä. Tämän jälkeen nettoasumismenojen jälkeen käytettävissä olevat tulot lähtivät pääkaupunkiseudulla selvään nousuun, mutta mikään ikäryhmä ei sitemmin yltänyt lamaa edeltävälle tulotasolle. (Kuvio 5.)

Pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiaiden osalta laman jälkeinen nousu nettoasumismenojen jälkeisissä tuloissa jatkui vuoteen 2000 asti, mutta kääntyi tämän jälkeen uudestaan selvään laskuun. Vuonna 2002 tämän ryhmän nettoasumismeno-

<sup>7</sup>Kulutusyksikköihin perustuvista laskelmista, ks. esimerkiksi Hagfors 1993.



jen jälkeen käytettävissä olevat tulot kulutusyksikköä kohden olivat noin 30 prosenttia alemmat kuin vuonna 1990. Alle 25-vuotiaiden osalta kehitys pääkaupunkiseudulla eroaakin olennaisesti vanhempien ryhmien kehityksestä. Yli 25-vuotiailla nettoasumismenojen jälkeen käytettävissä olevat tulot kulutusyksikköä kohden kasvoivat vuoden 1996 jälkeen ripeästi ja selvästi korkeammalle kuin kaupunkimaisten kuntien ja pienten kuntien vastaavankäisillä. Ero esimerkiksi kaupunkimaisiin kuntiin oli vuonna 2002 noin 2 000 euroa vuodessa.

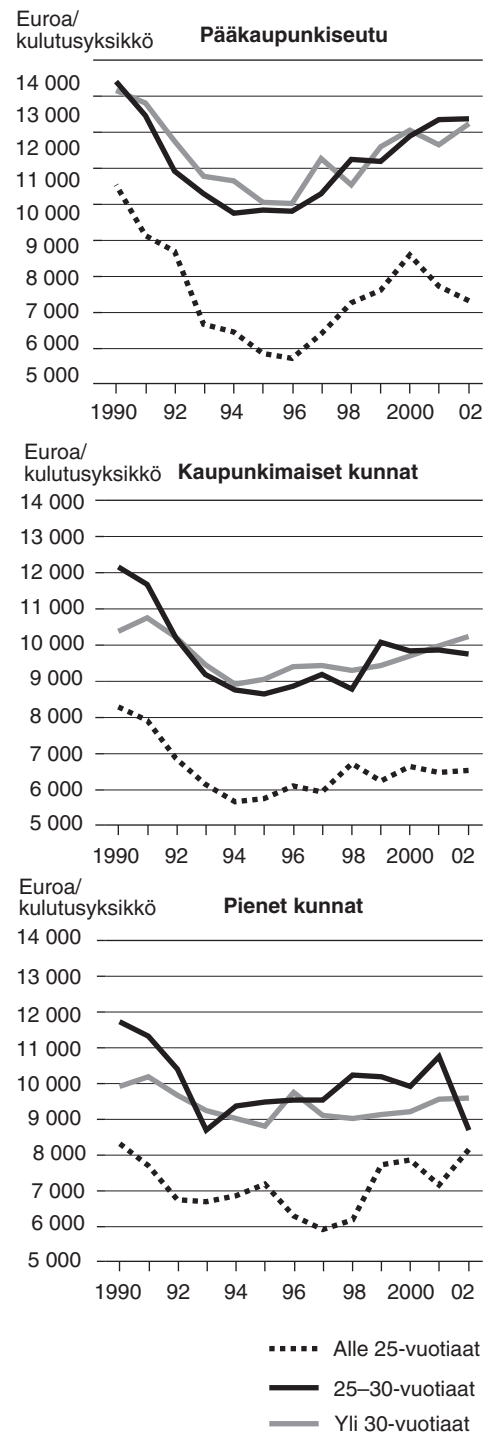
Kaupunkimaisten kuntien ryhmässä alle 25-vuotiaiden ja 25–30-vuotiaiden nettoasumismenojen jälkeinen reaalin tulotaso kulutusyksikköä kohden oli noin 20 prosenttia alempi kuin vuonna 1990. Sen sijaan yli 30-vuotiailla tulotaso oli tarkastelujakson alussa ja lopussa suunnilleen samansuuruinen. Pienten kuntien alle 25-vuotiailla sekä yli 30-vuotiailla tulotaso oli tarkastelujakson alussa ja lopussa karkeasti ottaen samalla tasolla, kun taas 25–30-vuotiailla tulotaso jäi vuonna 2002 selvästi alemmaksi kuin vuonna 1990.

### Nuorten asumisväljyys

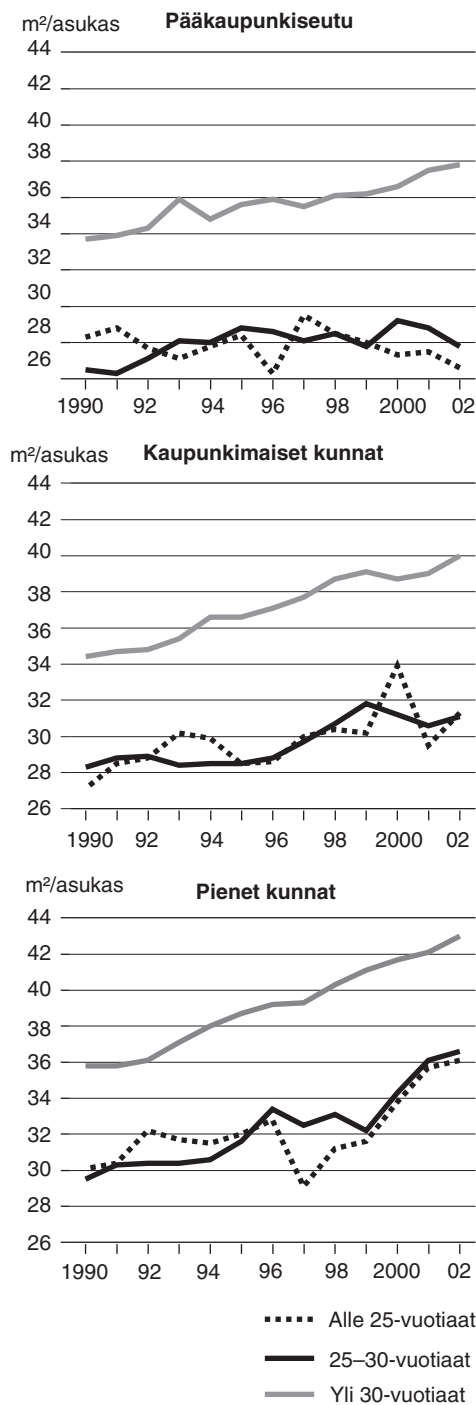
Asumismenojen ohella olisi mielenkiintoista tietää, miten nuorten asumisen laatu on viime vuosina muuttunut. Tulonjakoaineisto antaa mahdollisuuden selvittää ainoastaan asumisväljyydessä tapahtuneita muutoksia. Aineiston otoskoko ei riitä perhetyyppikohtaiseen tarkasteluun, vaikka tiedossa on, että alueittainen asumisväljyys vaihtelee perhetyypin mukaan. Vuokralla yksin asuvat ja lapsettomat pariskunnat, joita suurin osa nuorista on, asuvat pääkaupunkiseudulla ahtaammin kuin muualla Suomessa. Sen sijaan vuokrala asuvien lapsiperheiden asumisväljyydessä ei ole suuria alueellisia eroja (Lyytikäinen & Lönnqvist 2005). Tulokset esitetään henkeä kohti laskettuna asuinalueena.

Tarkastelujaksolla 1990–2002 asumisväljyys kasvoi kaikilla muilla paitsi pääkaupunkiseudun nuorilla. Pääkaupunkiseudulla kehityksen voidaan sanoa polkeneen paikoillaan. Asumisväljyys kyllä kasvoi jonkin verran vuoden 1993 jälkeen, mutta kääntyi vuodesta 1998 laskuun. Alle 25-vuotiaiden asumisväljyys pääkaupunkiseudulla jopa laski hieman vuoden 1998 jälkeen. Yli 30-vuotiaiden asumisväljyys kasvoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 4 neliötä henkeä kohti. Eniten asumisväljyys kasvoi kuitenkin pienissä kun-

Kuvio 5. Vuokramenojen jälkeen käytettävissä olevat tulot ikäryhmittäin kulutusyksikköä kohden pääkaupunkiseudulla, kaupunkimaisissa ja pienissä kunnissa vuosina 1990–2002, euroa/kulutusyksikkö



Kuvio 6. Asumisväljiys ikäryhmittäin pääkaupunkiseudulla, kaupunkimaisissa ja pienissä kunnissa 1990–2002, m<sup>2</sup>/asukas



Huom.: Luvut sisältävät myös omistusasunnossa asuvat.

nissa, kaikilla ikäryhmillä noin 7 neliötä henkeä kohti. (Kuvio 6.)

## Yhteenveto ja pohdintaa

Nuorten vuokralla asuminen yleistyi vuosina 1990–2002 pääkaupunkiseudulla ja kaupunkimaisissa kunnissa. Samaan aikaan nuorten vuokrien ja vuokrien tulo-osuuden alueelliset erot kasvoivat. Vuokrat nousivat kysytyimmillä alueilla lähes kaksi kertaa nopeammin kuin matalan kysynnän alueilla. Pääkaupunkiseudulla kovan rahan vuokra-asuntojen vuokrat karkasivat nuorten ulottuvilta ja niissä asuvien nuorten osuus kääntyi laskuun.

Vuokrien tulo-osuudet kasvoivat eniten pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiailla. Heidän nettoasumismenojen jälkeinen tulotasonsa (kulutusyksikköä kohden laskettuna) oli vuonna 2002 runsaat 12 prosenttia alempi kuin vuonna 1990. Lisäksi ikäryhmittäinen vertailu paljasti, että alle 25-vuotiailla vuokrien tulo-osuus vakiintui kaikilla alueilla 3–4 prosenttia suuremmaksi kuin vanhemmilla ikäryhmillä. Asumismenorasituksen suhteen eri puolilla Suomea asuvat nuoret ovat siis eriarvoisessa asemassa ja alle 25-vuotiaat eriarvoisia suhteessa vanhempiin ikäryhmiin.

Pääkaupunkiseudun nuorten suurempia asumismenoja kompensoivat kuitenkin muuta maata korkeampi nettoasumismenojen jälkeinen kulutukseen jäävä tulotaso. Erityisen korkea se oli pääkaupunkiseudun 25–30-vuotiailla ja yli 30-vuotiailla. Alle 25-vuotiaiden osalta vuodet 2001 ja 2002 käänivät useamman vuoden ajan nousseen nettoasumismenojen jälkeisen tulokehityksen laskuun. Nämä vuodet olivat siten pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiaiden osalta selvä poikkeus siitä yleisestä trendistä, joka pääkaupunkiseudulla ja kaupunkimaisissa kunnissa on 1990-luvun puolivälin jälkeen vallinnut.

Alueelliset erot kasvoivat myös asumisväljyydessä. Pääkaupunkiseudulla nuorten asumisväljyyden kasvu oli vähäistä, alle 25-vuotiaalla jopa negatiivista. Kaupunkimaisissa kunnissa sekä alle 25-vuotiaiden että 25–30-vuotiaiden asumisväljyydessä oli lievä kasvutrendi. Pienten kuntien ryhmässä oli erityisen voimakas kasvutrendi 1990-luvun jälkipuoliskolla, yhdistyen vielä pääkaupunkiseutua ja kaupunkimaisia kuntia korkeampaan asumisväljyyden lähtötasoon. Yli 30-vuotiaiden asumisväljiys kasvoi selvästi kaikilla alueilla. Pääkaupunkiseudulla kasvu oli loivempi



kuin muilla alueilla. Pääkaupunkiseudun nuorilla oli siten korkein asumismenojen tulo-osuus ja alhaisin asumisväljyys. Korkeammat nettoasumismenojen jälkeen käytettävissä olevat tulot kuitenkin kompensoivat alhaista asumisväljyyttä, erityisesti 25–30-vuotiailla. Alle 25-vuotiailla vuosituhannen vaihteen jälkeinen kehitys on johtanut tilanteeseen, jossa käytettävissä olevien tulojen enemmisyys suhteessa muihin alueisiin on kaventunut tai jopa kadonnut, samalla kun asumisväljyys on selvästi alemmalla tasolla kuin kaupunkimaisten ja pienten kuntien nuorilla.

Tulokset vertautuvat aiempiin selvityksiin, joissa vuokralaisten asumismenojen on osoitettu kasvaneen pääkaupunkiseutuvetoisesti. Nyt esitetyt luvut antavat kuitenkin ensimmäistä kertaa tietoa nuorten asumismenoista alueittain ja osoittavat nuorten vuokralaisten asumismenojen nousun ja alueellisen eriytymisen olleen voimakkaampaa kuin aikuisilla. Taustalla vaikuttavat samat syyt kuin aikuisillakin. Vuokrasääntely purettiin ja vuokrat lähtivät pian sen jälkeen voimakkaaseen nousuun. Vuokrien tulo-osuudet kasvoivat kaikenikäisillä, mutta selvintä kasvu oli pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiailla. Näin kävi, vaikka nuorisotyöttömyys laski, sillä pääkaupunkiseudulla nuorten vuokrat nousivat suhteessa enemmän kuin tulotaso kohentuneen työllisyyden myötä. Työttömyyden vähentyminen pehmensi, mutta ei kokonaan vaimentanut hyppyä säännellyistä vuokramarkkinoista kohti markkinalähtöistä vuokra-asumista, jota luonnehtivat kysynnän mukaiset alueellaiset asumismenoerot.

Nuorten vuokralaisten asumismenojen alueellisten erojen kasvua voidaan siis pitää loogisena seurauksena tilanteesta, jossa vuokrien valtakunnalliset taso- ja yleiskorotusohjeet purettiin ja jossa pääkaupunkiseudun ja suurten kaupunkien asutokesyntyä oli maan sisäisen muuttoliikkeen tukemana vilkasta. Nuorten asumismenojen nopeampi kasvu aikuisten asumismenoihin verrattuna voidaan puolestaan yhdistää vuokrien nopean nousun tilanteesta kahteen tekijään. Ensinnäkin nuoret suosivat pieniä asuntoja, joista on suurin pula ja joista vuokranantajat pyrkivät ulosmittaamaan suurimman hyödyn. Toiseksi nuorten vuokrasuhteista pääosa on uusia, ts. olemassa olevia vuokrasuhteita kalliimpia. Jos vuokrat laskisivat nopeasti, nuorten suhteellinen asema asuntomarkkinoilla todennäköisesti paranisi nopeampaa tahtia kuin aikuisilla.

Nuorten asumismenojen alueelliset erot eivät

näyttäisi kehittyneen samaan tapaan kuin nuorten hyvinvoinnin alueelliset erot. Vastikään tehtyjen valtakunnallisten selvitysten (ks. Karvonen & Rahkonen 2004) mukaan esimerkiksi nuorten terveydessä ei havaittu juuri alueiden välisiä eroja. Havaituista terveyseroista selkein oli pääkaupunkiseudun nuorten muun maan nuoria runsaampi psyykkinen oireilu, mutta ero perustui kouluissa 8. ja 9. luokkien oppilaille tehtyyn terveyskyselyyn. Jos nuorten asumismenot ja hyvinvoinnin alue-erot eivät vaihteile samalla tavalla, se voi tarkoittaa, että kaupunkielämän monet mahdollisuudet ja opiskeluun liittyvät myönteiset tulevaisuuden odotukset kompensoivat kaupunkiseutujen suuria asumismenorasituksia, jotka voidaan myös hyväksyä nuoruuteen kuuluvana väliaikaisena rasitteena.

Tässä esitetty nuorten asumismenoihin, vuokriin ja asumisväljyyteen liittyvä tilastollinen tarkastelu jättää jälkeensä monia kysymyksiä. Mikä rooli asumismenojen kasvussa on ollut yleisellä vuokratason nousulla ja mikä nuorten asuinaluevalinnoilla esimerkiksi pääkaupunkiseudulla? Tarkoittaako asumisväljyyden lasku tinkimistä asumisen laadussa yleensäkin, vai onko nuorten asumiselle asettama vaatimustaso noussut? Onko kimppa-asuminen vuokrien nousun takia yleistynyt? Kuinka paljon nuorten vanhemmat osallistuvat nuorten asumiskulujen kattamiseen, ja miten vuokrien nousu on vaikuttanut lapsuudenkodista irtautumisen ajoittumiseen? Nämä ovat kysymyksiä, joihin vastaamiseen tarvitaan erityisesti näitä kysymyksiä kartoittavia tutkimuksia ja aineistoja.

Tulonjakoaineistosta ei siis saada suoria vastauksia siihen, kuinka asumismenojen kallistuminen on vaikuttanut nuorten asumisratkaisuihin. Sen sijaan nuorten asumismenojen kasvavat alueerot voivat yhdistyä eri alueiden työllisyyskehityksen, kuten alussa totesimme. Tilanne on josain määrin paradoksaalinen: kalliit asunnot kertovat alueen hyvästä työllisyydestä ja vetovoimasta mutta samalla vaikeuttavat työvoiman liikkuvuutta. Jotta kalliin asumisen alueelle muuttaminen olisi taloudellisesti kannattavaa, on tarjolla olevan työn oltava paremmin palkattua kuin halvemmalla alueella. Tämä on kysymys, jolla on valtakunnan tason merkitystä pidemmällä aikavälillä mm. asetettujen työllisyysasetustavoitteiden takia. Asumismenojen taso voi joidenkin yhteiskunnan toiminnassa keskeisten ammattiryhmien kannalta olla ongelmallisen korkea.

Kansainvälisenä esimerkkinä voidaan esiin nos-

taa Lontoo, jossa asumisen korkea hinta on johtanut eräiden ns. avaintyöntekijöiden (mm. sairaanhoitaja, opettaja, poliisi, palomies, vankeinhoitoalan ja sosiaalityöntekijät) pulaan. Matalapalkkaisten mutta julkisen palvelutarjonnan kannalta tärkeiden avaintyöntekijöiden pula on pakottanut kehittämään erilaisia asunnon ostamista ja vuokraamista helpottavia tukijärjestelmiä sekä nostamaan kohtuuhintaisten asuntojen tuotantotavoitteita (Key Worker ..., 2004; Tähtinen 2004). Osaltaan asumismenojen kasvu kasvukeskuksissa tietysti myös vaikuttaa työmatkojen pituuteen, vaikka kansainvälisesti verraten työmatkat ovat ajassa mitattuna toki esimerkiksi pääkaupunkiseudulla edelleen kuitenkin melko lyhyitä. Työmatkapendelöinnin määrä pääkaupunkiseudulle on kuitenkin kasvanut selvästi (Liikkumistottumukset ..., 2002).

Julkisesti tuettua asuntotuotantoa on ollut meillä runsasta ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja on ollut riittävästi tarjolla. Aravavuokra-asuntotuotanto korvasi vähentyneitä yksityistä vuokra-asuntotarjontaa aina 1990-luvun puoliväliin asti. Sen jälkeen asuntopolitiikan toimintaperiaatteita ja vastuurakenteita radikaalisti muutettiin. Vuokrasääntely purettiin ja yksityinen vuokra-asuntotarjonta lisääntyi. Viime vuosina yksityinen vuokra-asuntotarjonta on jälleen vähentynyt, eivätkä institutionaaliset sijoittajatkaan ole toivo-

tussa määrin vuokra-asuntorakentamisesta innostuneet. Valtion tukema ARA-lainoitettu vuokra-asuntotuotanto on koko maassa laskenut vuoden 1990 tasosta noin puoleen. Omistusasuntotuotannon osuus on sen sijaan alhaisten korkojen tukemana tasaisesti kasvanut. Aivan viime vuosina ARA on keskittänyt lainoitustaan voimakkaimmin kasvaville kaupunkiseuduille, joilla asunnon tarve on suurinta.

Tulevaisuudessa työvoimapula ja kohtuuhintaisten asuntojen puute saattavat liittyä toisiinsa myös pääkaupunkiseudulla. Yleensä työn perässä muuttavat ovat nuoria aikuisia ja nuoria perheitä, joiden asema asuntomarkkinoilla on, mm. epävarmojen työsuhteiden ja vähäisen varallisuuden takia, vaikea. Viime vuosien uudistuotanto ei ole juuri tarjonnut edullisia vaihtoehtoja. Edullisten sosiaalisiin perustein jaettujen vuokra-asuntojen osuus on pääkaupunkiseudulla toki suurempi kuin edellä esimerkkinä mainitussa Lontoossa. Kuitenkin, jos pääkaupunkiseudun korkeat asumismenot jarruttavat työvoiman hakeutumista alueen tarjolla oleviin työpaikkoihin, kysymykset kohtuuhintaisen – ja tulevaisuudessa yhä enemmän oman aikakautemme laatuvaatimukset täyttävän – vuokra-asuntotuotannon tukemisesta ja osuudesta saatetaan joutua ottamaan meillä uudestaan esille.

## TIIVISTELMÄ

*Ari Niska & Henrik Lönnqvist: Vuokralla asuvien nuorten asumismenot Suomessa 1990–2002. Alueellinen vertailu*

Asumisesta on pääkaupunkiseudulla perinteisesti jouduttu maksamaan enemmän kuin muualla Suomessa. Tuoreiden selvitysten mukaan asumismenojen alueelliset erot ovat viime vuosina kasvaneet. Eniten ovat nousseet pääkaupunkiseudulla vuokralla asuvien asumismenot. Tässä artikkelissa tarkastellaan vuokralla asuvia nuoria, joiden osalta asumismenojen alueellaisia muutoksia ei ole aiemmin selvitetty. Aineistona on Tilastokeskuksen tulonjakoaaineisto vuosilta 1990–2002. Artikkelissa lähdetään liikkeelle oletuksesta, että asumismenojen pääkaupunkiseutuvetoinen kasvu on ollut nuorilla vuokralais-kotitalouksilla voimakkaampaa kuin koko väestöllä – siitä huolimatta, että nuorisotyöttömyys on laskenut ja tulotaso siten kasvanut pääkaupunkiseudulla nopeammin kuin muualla maassa.

Aineisto tukee oletusta nuorten vuokralaisten asumismenojen aikuisia voimakkaammasta alueellisesta eriytymisestä. Siinä, missä pääkaupunkiseudun vuokralaisten asumismenojen jälkeinen tulotaso laski kaikilla 10 prosenttia, niin alle 25-vuotiailla nuorilla vas-

taava lasku oli 12 prosenttia. Pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiailla oli siis vuonna 2002 asumismenojen jälkeen käytettävissä 12 prosenttia vähemmän rahaa kuin vuonna 1990. Nuorten vuokralaisten asumismenojen alueellisten erojen kasvun arvellaan johtuvan kahdesta syystä. Ensinnäkin vuokrat ovat sääntelyn purkamisen jälkeen nousseet pääkaupunkiseudulla ja muilla kovan kysynnän alueilla voimakkaasti. Nousu voidaan nähdä loogisena seurauksena tilanteesta, jossa vuokrien valtakunnalliset taso- ja yleiskorotusohjeet on purettu. Toiseksi nuorten asema vuokra-asuntomarkkinoilla on poikkeuksellinen, sillä pääosa nuorten vuokrasuhteista on uusia ja niiden vuokrataso on korkein.

Pääkaupunkiseudun nuorten asumismenojen voimakkaaseen nousuun liittyivät kovan rahan asunnoissa asuvien osuuden lasku sekä asumisväljyyden kehityksen pysähtyminen, alle 25-vuotiailla jopa asumisväljyyden lievä lasku. Toisaalta nettoasumismenojen jälkeen kulutukseen jäävä tulotaso oli pääkaupunkiseudun nuorilla muuta maata korkeampi. Siten pääkaupunkiseudun muita alueita korkeammat asumismenot näyttäisivät osaltaan tasaavaan nuorten taloudellisen tilanteen alue-eroja. Tosin pääkaupunkiseudun alle 25-vuotiailla vuosituhanen vaihteen jälkeinen kehitys on

johtanut tilanteeseen, jossa käytettävissä olevien tulojen enemmisyys suhteessa muihin alueisiin on kaventunut tai jopa kadonnut, samalla kun asumisväljyys on selvästi alemmalla tasolla kuin kaupunkimaisten ja pienten kuntien nuorilla. Se, miten asumisen kallistuminen on muuten, asumisväljyyden muutosten ohella,

vaikuttanut nuorten asumisratkaisuihin, on vielä selvittämättä. Tulevaisuudessa nuorten asumismenojen suuret alueelliset erot voivat työvoiman saatavuuden kannalta muodostua ongelmaksi, jota lieventämään saatetaan jälleen tarvita asuntopolitiittisia tukitoimia.

## KIRJALLISUUS

- HAGFORS, R.: Ekvivalenssiskaalat eli kulutusyksikö-luvut, niiden laskeminen ja soveltaminen. Hyvinvointikatsaus 1/93. Helsinki: Tilastokeskus, 1993
- JÄRVINEN, TERO & VANTTAJA, MARKKU: Nuoret koulutus- ja työmarkkinoilla -verkkojulkaisu. Valtion nuorisosiain neuvottelukunnan tutkimuksia, 2005
- KARVONEN, SAKARI & RAHKONEN, OSSI: Hyvinvointi eriytyy alueellisesti – kasvavatko nuorten terveyden erot? Teoksessa: Paju, Petri (toim.): Samaan aikaan toisaalla ... Nuoret, alueellisuus ja hyvinvointi. Nuorten elinolot -vuosikirja, 2004
- KEY WORKER LIVING – SETTLE FOR MORE. ODPM (Office of the Deputy Prime Minister), 2004. [www.odpm.gov.uk/keyworkerliving](http://www.odpm.gov.uk/keyworkerliving)
- KUNNAT JA KUNTAPOHJAISET ALUEJAOT. Käsikirjoja 28. Helsinki: Tilastokeskus, 2004
- LIKKUMISTOTTUMUKSET JA NIIDEN MUUTOKSET PÄÄKAUPUNKISEUDULLA VUONNA 2000. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan julkaisusarja C 2002:11. YTV, 2002
- LYYTIKÄINEN, TEEMU & LÖNNQVIST, HENRIK: Asumiskustannukset suurissa aluekeskuksissa. Keskustelu-aloitteita 361. Helsinki: Valtion taloudellisen tutkimuskeskus, 2005
- LÖNNQVIST, HENRIK & LYYTIKÄINEN, TEEMU: Vuokra-

- laiset ahtaalla: vuokralaisten asumismenojen kehitys vuosina 1990–2002. Tutkimuskatsauksia 1, 2005. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2005
- NISKA, ARI: Epävarmuuden aika: Nuorten asumisen muutokset 1990-luvulla. Suomen Kuntaliitto, ympäristöministeriö ja Helsingin kaupungin tietokeskus, 1996
- NÄTTI, JOUKO: Nuoret ja työmarkkinoiden muutos. Teoksessa: Kuorelahti, Matti & Viitanen, Matti (toim.): Holtittomasta hortoilusta hallittuun harhailuun: nuorten syrjäytymisen riskit ja selviytymiskeinot. Nuorisosiain neuvottelukunnan julkaisuja n:o 14, 1999
- SIIKANEN, ANTTI & SÄYLÄ, MARKKU & TAHVANAINEN, MARKKU: Suomalaisten asumismenot. Suomen ympäristö 330. Ympäristöministeriö, 1999
- TYÖTTÖMÄT TYÖNHAKIJAT -TILASTO. Helsinki: Työministeriö, 2005
- TÄHTINEN, TIMO: Korkeat asuntojen hinnat huolena Englannissa. Asu & Rakenna 6/2004
- VIHAVAINEN, MAIJA & KUPARINEN, VIRVA: Asuntojen vuokrat Helsingissä tammi-maaliskuussa 2005. Verkkojulkaisuja 2005: 20. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2005
- VUOKRATILASTO 1. neljännes. Helsinki: Tilastokeskus, 2005.